

# NJ-Management ApS

Lindevangsvej 37, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 27 72 12 49

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2019

Dirigent:

.....  
Niels Barfod Jakobsen





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	10
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for NJ-Management ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 7. maj 2019  
Direktion:



.....  
Niels Barfod Jakobsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i NJ-Management ApS

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for NJ-Management ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### Ledelsens ansvar for regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af regnskaberne.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. maj 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreasen  
statsaut. revisor  
mne28603



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	NJ-Management ApS
Adresse, postnr., by	Lindevangsvej 37, 2950 Vedbæk
CVR-nr.	27 72 12 49
Stiftet	28. april 2004
Hjemstedskommune	Rudersdal
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	<a href="http://www.loewener.dk">www.loewener.dk</a>
Direktion	Niels Barfod Jakobsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Danske Bank

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	224.708	232.042	207.190	192.774	155.894
Resultat før af- og nedskrivninger, finansielle poster og skat (EBITDA)	4.912	7.407	5.498	8.108	6.389
Resultat af finansielle poster	-1.595	-1.613	-2.078	-2.427	-2.544
<b>Årets resultat</b>	<b>1.085</b>	<b>4.767</b>	<b>1.092</b>	<b>3.384</b>	<b>2.449</b>
Balancesum	126.492	121.785	112.749	113.038	110.093
<b>Egenkapital</b>	<b>22.481</b>	<b>21.499</b>	<b>16.836</b>	<b>15.743</b>	<b>12.359</b>
<b>Nøgletal</b>					
Overskudsgrad	1,3 %	2,3 %	-25,7 %	-0,9 %	-1,0 %
Afkastningsgrad	2,1 %	4,3 %	3,4 %	5,9 %	4,5 %
Soliditetsgrad	17,8 %	17,7 %	14,9 %	13,9 %	11,2 %
Egenkapitalforrentning	4,9 %	24,9 %	6,7 %	24,1 %	19,8 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbe- skæftigede</b>					
	<b>65</b>	<b>64</b>	<b>66</b>	<b>60</b>	<b>58</b>

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og nøgletal. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

## Ledelsesberetning

### Koncernens væsentligste aktiviteter

V. Løwener A/S er en danskejet handels- og ingeniørvirksomhed, en del af en velkonsolideret virksomhedsgruppe og en stabil og troværdig leverandør og samarbejdspartner med et bredt udvalg af tekniske kundetilpassede løsninger og produkter ledsaget af rådgivning og service i hele salgsprocessen.

Virksomhedens primære forretningsområder er:

- ▶ Autoteknik
- ▶ Industriteknik
- ▶ Entreprenørmateriel
- ▶ Service

V. Løwener A/S er landsdækkende med i alt ca. 65 medarbejdere fordelt på hovedkontoret i Glostrup, servicecenteret i Stilling v/Skanderborg, og - for en del salgskonsulenters vedkommende - lokalt rundt om i Danmark.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens omsætning i 2018 udgør 224.708 t.kr. mod 232.042 t.kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2018 udviser et overskud på 1.085 t.kr. mod et overskud på 4.767 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 22.481 t.kr. Ledelsen anser virksomhedens samlede resultat og økonomiske udvikling som utilfredsstillende.

### Aktiviteter og udvikling i 2018

Ordreindgangen steg samlet set til 237 m.kr. (224 m.kr. i 2017) svarende til 6% over sidste år, hvilket i forhold til faktureringen, øgede ordrebeholdningen pr. 1/1-19 til 36 m.kr.

Den samlede omsætning faldt marginalt med 3,2 % i forhold til året før. Omsætningen var udpræget båret af store aktiviteter og vækst i entreprenøraftdelingen, mens industriafdelingen havde en del større udsatte leveringer samt omorganiseringer, hvilket resulterede i en fakturering og et resultat under budgetniveau.

### Division for Entreprenørmateriel

Aktivitetsniveauet inden for byggeri og anlæg udviklede sig fortsat godt. Markedet for entreprenørmaskiner var fortsat gunstigt, især pga. de mange private investeringer i anlæg og byggeri. Ligeledes formåede divisionen at tage betydelige markedsandele på flere vigtige produktområder. Dette indvirkede positivt på det samlede 2018-resultat i entreprenørdivisionen, der fuldt ud levede op til forventningerne på både fakturering, ordreindgang og resultat.

### Divisionen for Industri -og autoteknik

Løwener's industridivision oplevede i første kvartal en pæn udvikling, men efterfølgende en vis tilbageholdenhed over for investeringer i større nyt maskineri. Sidste kvartal blev markant bedre med en klar vækst i ordreindgangen, som resulterede i en god og solid ordrebeholdning for 2019, langt højere end året før. Omorganisering, fravalg, mange pensioneringer, nye medarbejdere samt at faktureringen var præget af en del større udsatte leveringer, resulterede i et utilfredsstillende resultat for året.

### Udviklingen

Flere af Løweners forretningsområder, især i industridivisionen, blev styrket ved tilføjelse af nye og lovende produktløsninger til opfyldelse af såvel nuværende som kommende krav fra markedet. Ligeledes introduceredes en helt ny webshop, der skal styrke salget af enkeltkomponenter, tilbehør og reservedele.

### Resultater i 2018

Resultat før af- og nedskrivninger, finansielle poster og skat (EBITDA): 4.912 t.kr.



## Ledelsesberetning

Resultat før skat: 1.085 t.kr.

Resultat af primær drift og resultat før skat er ikke tilfredsstillende for koncernen. Årsagen er primært som beskrevet ovenfor omkring diverse fakta i industridivisionen.

Selskabet går ind i det nye år med en ordrebeholdning på 36 m.kr. (22 m.kr. i 2017), 64% højere end året før.

### Videnressourcer

Væsentlige fokusområder i markedet er lave enhedsomkostninger og høj kvalitet i produktionsprocesserne. Hertil fokus på tættere samarbejde (partnerskaber) med færre leverandører, der kan implementere samlede totalløsninger samt levere en bredere del af det samlede behov. Det er væsentligt for virksomheden at skabe vækst og at være den foretrukne leverandør og samarbejdspartner. Dette stiller således store krav til organisationen i form af videnressourcer hos medarbejderne, produktudvikling samt effektive forretningsprocesser.

### Særlige risici

#### Valuta- og prisrisici

Hele virksomhedens omsætning faktureres i danske kroner, mens indkøb af produkter i væsentligt omfang sker i fremmed valuta, primært EUR, hvorfor virksomheden ikke vurderes at have væsentlige risici, da virksomheden foretager afdækning af kursrisici via valutaforretninger og lignende.

Der vurderes ikke at være særlige prisrisici vedrørende indkøbte produkter, og normalt kan prisstigninger forventes overvæltet på salgsprisen.

#### Renterisici

Ved regnskabsårets udløb andrager den variable forrentede nettogæld ca. 29 mio. kr. En moderat ændring i renteniveaet vil således ikke have væsentlig indflydelse på indtjeningen.

#### Påvirkning af det eksterne miljø

Det er opfattelsen, at der ikke er miljømæssige problemer forbundet med driften af selskabet, som er en handels- og distributionsvirksomhed.

#### Begivenheder efter balancedagen

Ejendommen Smedeland 2, Glostrup er i 2019 frasolgt til en værdi på 36,5 m.kr. til tredjemand

Derudover er der ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og virksomhedens finansielle stilling.

#### Forventet udvikling

Løwener forventer en stigning i aktivitetsniveauet i 2019 på 10 %, både på baggrund af en stor ordrebeholdning pr. 31. december 2018, investeringer på strategisk personale samt i IT, ny strategi og den konstaterede positive ordreindgang i 1. kvartal 2019. Ligeledes er markedet positivt, se herunder:

Aktivitetsniveauet i bygge- og anlægssektoren forventes at være på linje med året før, men nyere produktområder, med yderligere potentiale, vil øge den samlede efterspørgsel efter entreprenørmaskiner.

Investeringerne i jern- og maskinsektoren samt i procesindustrien forventes ligeledes at bedres. Der vil være øget fokus på optimering og automatisering af det danske industriapparat, hvilket vil komme til at sætte kraftigt præg på udviklingen. Ligeledes vil flere udskudte projekter og maskininvesteringer kunne realiseres i takt med en stigende efterspørgsel fra især Sverige og Tyskland.

Løweners aktiviteter indenfor autosektoren viser ligeledes fremgang og flere projekter vil blive realiseret og leveret igennem året, herunder til mange nybygninger i automobilsektoren, hvor Løwener leverer komplette værkstedsudrustninger.

## Ledelsesberetning

I Stilling er salgs- og serviceaktiviteterne steget markant i Vestdanmark. Aktivitetsniveauet på værkstederne i Stilling og Glostrup har siden starten på året været meget højt.

Med et fortsat solidt økonomisk fundament, tilpassede omkostninger, en veltrimmet og motiveret organisation/medarbejderstab samt en målrettet salgs- og markedsføringsstrategi er virksomheden stærk, slagkraftig og parat til udfordringerne i det nye år.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
	<b>Nettoomsætning</b>	224.708	232.042	0	0
	Vareforbrug	-166.825	-172.237	0	0
	Andre driftsindtægter	498	313	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-17.172	-16.866	-314	-48
	<b>Bruttoresultat</b>	41.209	43.252	-314	-48
2	Personaleomkostninger	-36.173	-35.845	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-1.977	-2.036	-17	-17
	Andre driftsomkostninger	-124	0	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.935	5.371	-331	-65
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.768	4.884
3	Finansielle indtægter	64	349	336	347
4	Finansielle omkostninger	-1.659	-1.962	-878	-889
	<b>Resultat før skat</b>	1.340	3.758	895	4.277
5	Skat af årets resultat	-255	1.009	190	490
	<b>Årets resultat</b>	1.085	4.767	1.085	4.767

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
		<b>AKTIVER</b>			
		<b>Anlægsaktiver</b>			
6	<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>				
	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	74	394	0	0
	Goodwill	7	14	0	0
	Udviklingsprojekter under udførelse og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver	524	323	0	0
		<u>605</u>	<u>731</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
	Grunde og bygninger	57.090	58.325	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	371	1.421	16	33
		<u>57.461</u>	<u>59.746</u>	<u>16</u>	<u>33</u>
8	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	34.793	34.025
	Andre værdipapirer og kapitalandele	166	166	0	0
		<u>166</u>	<u>166</u>	<u>34.793</u>	<u>34.025</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>58.232</u>	<u>60.643</u>	<u>34.809</u>	<u>34.058</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>				
	<b>Varebeholdninger</b>				
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	36.627	31.449	0	0
		<u>36.627</u>	<u>31.449</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender</b>				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.708	27.513	0	0
9	Igangværende arbejder for fremmed regning	155	57	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	28	219	495
	Andre tilgodehavender	32	719	0	0
10	Periodeafgrænsningsposter	1.247	968	0	0
		<u>31.142</u>	<u>29.285</u>	<u>219</u>	<u>495</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>				
	Andre værdipapirer og kapitalandele	349	378	349	366
		<u>349</u>	<u>378</u>	<u>349</u>	<u>366</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>142</u>	<u>30</u>	<u>107</u>	<u>3</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>68.260</u>	<u>61.142</u>	<u>675</u>	<u>864</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>126.492</u></u>	<u><u>121.785</u></u>	<u><u>35.484</u></u>	<u><u>34.922</u></u>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
		<b>PASSIVER</b>			
		<b>Egenkapital</b>			
11	Aktiekapital	125	125	125	125
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	5.158	4.390
	Reserve for udviklingsomkostninger	453	252	0	0
	Overført resultat	21.795	21.019	17.090	16.881
	Foreslået udbytte	108	103	108	103
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>22.481</b>	<b>21.499</b>	<b>22.481</b>	<b>21.499</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>				
12	Udskudt skat	2.268	2.203	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.268</b>	<b>2.203</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>				
13	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld til realkreditinstitutter	20.063	7.704	0	0
	Kreditinstitutter i øvrigt	6.651	7.922	0	0
	Anden gæld	345	346	0	0
		<b>27.059</b>	<b>15.972</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
13	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.979	16.180	0	0
	Gæld til banker	19.205	16.873	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.433	2.331	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.839	36.979	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	12.480	12.910
	Skyldig selskabsskat	161	0	0	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	515	502	515	0
	Anden gæld	9.552	8.875	8	513
	Periodeafgrænsningsposter	0	371	0	0
		<b>74.684</b>	<b>82.111</b>	<b>13.003</b>	<b>13.423</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>101.743</b>	<b>98.083</b>	<b>13.003</b>	<b>13.423</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>126.492</b>	<b>121.785</b>	<b>35.484</b>	<b>34.922</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 15 Sikkerhedsstillelser  
 16 Nærtstående parter

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

		Koncern				
Note	t.kr.	Aktiekapital	Reserve for udviklingsomkostninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	Egenkapital 1. januar 2018	125	252	21.019	103	21.499
	Overført via resultatdisponering	0	201	776	108	1.085
	Udloddet udbytte	0	0	0	-103	-103
	<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125</b>	<b>453</b>	<b>21.795</b>	<b>108</b>	<b>22.481</b>

		Modervirksomhed				
Note	t.kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	Egenkapital 1. januar 2018	125	4.390	16.881	103	21.499
17	Overført via resultatdisponering	0	768	209	108	1.085
	Udloddet udbytte	0	0	0	-103	-103
	<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125</b>	<b>5.158</b>	<b>17.090</b>	<b>108</b>	<b>22.481</b>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Pengestrømsopgørelse

		Koncern	
Note	t.kr.	2018	2017
	Årets resultat	1.085	4.767
18	Reguleringer	3.825	2.640
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	4.910	7.407
19	Ændring i driftskapital	-2.780	796
	Pengestrømme fra primær drift	2.130	8.203
	Renteindbetalinger m.v.	64	349
	Renteudbetalinger m.v.	-1.659	-1.962
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>535</b>	<b>6.590</b>
	Køb af immaterielle anlægsaktiver	-294	-323
	Salg af immaterielle anlægsaktiver	48	0
	Køb af materielle anlægsaktiver	-65	-334
	Salg af materielle anlægsaktiver	744	256
	Kursreguleringer	29	68
	<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b>	<b>462</b>	<b>-333</b>
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-3.114	-3.592
	Udbytte	-103	-100
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-3.217</b>	<b>-3.692</b>
	Årets pengestrøm	-2.220	2.565
	Likvider 1. januar	-16.843	-19.408
20	Likvider 31. december	-19.063	-16.843

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NJ-Management ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsernes værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

#### Koncernregnskabet

##### *Bestemmende indflydelse*

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de dattervirksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en dattervirksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter, hvor virksomheden ikke har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten, er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejekontrakter indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing og lejekontrakter oplyses under eventualposter.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Råvarer og hjælpematerialer m.v.

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	3 år
Goodwill	7 år
Udviklingsprojekter under udførelse og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver	2-3 år

Afskrivningsperioden for immaterielle aktiver overstiger 5 år, fordi dette er ledelsens vurdering af goodwillens realistiske levetid, og der er tale om en strategisk investering.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Grunde afskrives ikke.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

###### Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der er 7 år.

Andre immaterielle anlægsaktiver omfatter udviklingsprojekter og andre erhvervede immaterielle rettigheder.

Andre immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, gager og afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsaktiviteter.

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, og hvor den tekniske gennemførlighed, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende projektet, indregnes som immaterielle aktiver, hvis kostprisen kan opgøres pålideligt, og der er tilstrækkelig sikkerhed for, at den fremtidige indtjening kan dække produktions- salgs- og administrationsomkostninger samt udviklingsomkostninger. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som omkostningerne afholdes.

Udviklingsomkostninger, der er indregnet i balancen, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet afskrives udviklingsomkostninger lineært over den vurderede økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 2-3 år og overstiger ikke 3 år.

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 3 år.

###### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode. I koncernregnskabet måles kapitalandele i joint ventures ligeledes efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokteres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen for råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger og andre omkostninger direkte forbundet med købet.

Varer, der har ligget på lager i 2 år uden bevægelser, nedskrives med 50% og varer, der har ligget uden bevægelser i 3 år, nedskrives med 100%. Herudover foretages hensættelse på 50% på langsomt omsættelige varer i det omfang, lagerbeholdningen overstiger et års forbrug.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende leverancer af serviceydelser og igangværende entreprisekontrakter måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer. Salgsværdien opgøres på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af de afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når resultatet af en igangværende kontrakt ikke kan skønnes pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger i det omfang disse forventes at blive dækket af køber.

Hvis de samlede omkostninger på det igangværende arbejde forventes at overstige den samlede salgsværdi, indregnes det forventede tab som en tabsgivende aftale under hensatte forpligtelser og omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Værdien af de enkelte igangværende arbejder med fradrag af acontofaktureringer klassificeres som aktiver, når salgsværdien overstiger acontofaktureringer og som forpligtelser, når acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Egenkapital

###### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

###### *Reserve for udviklingsomkostninger*

Reserve for udviklingsomkostninger omfatter indregnede udviklingsomkostninger. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Reserven reduceres eller opløses, hvis de indregnede udviklingsomkostninger udgår af virksomhedens drift. Dette sker ved overførsel direkte til egenkapitalens frie reserver.

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

##### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Nøgletal

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Noter**

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	33.383	32.807	0	0
Pensioner	2.432	2.737	0	0
Andre omkostninger til social sikring	358	301	0	0
	<u>36.173</u>	<u>35.845</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>65</u>	<u>64</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Koncern</b>				
Vederlag til koncernens ledelse udgør samlet 1.750 t.kr. (2017: 1.741 t.kr.).				
<b>Modervirksomhed</b>				
Modervirksomheden har ingen ansatte.				
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	325	331
Andre finansielle indtægter	64	349	11	16
	<u>64</u>	<u>349</u>	<u>336</u>	<u>347</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	843	889
Andre finansielle omkostninger	1.659	1.962	35	0
	<u>1.659</u>	<u>1.962</u>	<u>878</u>	<u>889</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	190	0	-190	-490
Årets regulering af udskudt skat	65	-1.009	0	0
	<u>255</u>	<u>-1.009</u>	<u>-190</u>	<u>-490</u>



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Immaterielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern			
	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	Goodwill	Udviklingsprojekter under udførelse og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2018	1.127	49	323	1.499
Tilgange	0	0	294	294
Afgange	0	0	-93	-93
Kostpris 31. december 2018	1.127	49	524	1.700
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	733	35	0	768
Afskrivninger	365	7	0	372
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-45	0	0	-45
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	1.053	42	0	1.095
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>74</b>	<b>7</b>	<b>524</b>	<b>605</b>

#### 7 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2018	69.693	4.856	74.549
Tilgange	0	65	65
Afgange	0	-1.596	-1.596
Kostpris 31. december 2018	69.693	3.325	73.018
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	11.368	3.435	14.803
Afskrivninger	1.235	371	1.606
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-852	-852
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	12.603	2.954	15.557
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>57.090</b>	<b>371</b>	<b>57.461</b>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 15.

t.kr.	Moder- virksomhed
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	50
Kostpris 31. december 2018	50
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	17
Afskrivninger	17
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	34
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>16</b>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Finansielle anlægsaktiver

	Moder- virksomhed
t.kr.	
Kostpris 1. januar 2018	28.635
Kostpris 31. december 2018	28.635
Værdireguleringer 1. januar 2018	5.390
Modtaget udbytte	-1.000
Årets resultat	1.768
Værdireguleringer 31. december 2018	6.158
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	34.793

#### Modervirksomhed

Navn	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
<b>Dattervirksomheder</b>			
V. Løwener A/S	100,00 %	21.448	593
NJ-Ejendomme, Øst A/S	100,00 %	13.345	1.175

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
<b>9 Igangværende arbejder for fremmed regning</b>				
Salgsværdi af udført arbejde	155	3.280	0	0
Acontofaktureringer	0	-3.223	0	0
	155	57	0	0

#### 10 Periodeafgrænsningsposter

##### Koncern

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år, herunder forudbetalte licenser, ydelser, forsikringer mv.

#### 11 Aktiekapital

Modervirksomhedens aktiekapital har uændret været 125 t.kr. de seneste 5 år.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
<b>12 Udskudt skat</b>				
Udskudt skat 1. januar	2.203	3.213	0	0
Årets regulering af udskudt skat	65	-1.010	0	0
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>2.268</b>	<b>2.203</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Hensættelse til udskudt skat vedrører primært tidsmæssige forskelle på immaterielle og materielle anlægsaktiver

### 13 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	20.753	690	20.063	13.167
Kreditinstitutter i øvrigt	7.940	1.289	6.651	1.933
Anden gæld	345	0	345	345
	<b>29.038</b>	<b>1.979</b>	<b>27.059</b>	<b>15.445</b>

### 14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser over for moderselskabet og dennes øvrige dattervirksomheder:

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
Leje- og leasingforpligtelser	5.665	5.049	0	0

#### Modervirksomhed

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere i sambeskatningskredsen.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 15 Sikkerhedsstillelser

##### Koncern

Til sikkerhed for gæld over for banker og realkredit er der stillet pant i selskabernes ejendomme for en værdi af 53.097 t.kr.. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 64.719 t.kr.

Selskaberne i koncernen har afgivet selvskyldnerkaution for øvrige lånemellemværender som NJ-Ejendomme, Vest ApS, NJ-Ejendomme, Øst A/S samt V. Løwener A/S har med BRF Kredit samt Vækstfonden.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter har V. Løwener A/S afgivet virksomhedspant for t.kr. 23.500 i selskabets simple fordringer, lagre af råvarer, halvfabrikata og færdigvarer, driftsinventar og materielle samt immaterielle rettigheder.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser.

##### Modervirksomhed

NJ-Management ApS har stillet sikkerhed for mellemværende, som V. Løwener A/S har med Danske Bank.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser.

#### 16 Nærtstående parter

##### Koncern

NJ-Management ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
Niels Barfod Jakobsen	Lindevangsvej 30, 2950 Vedbæk	Kapitalbesiddelse

##### Transaktioner med nærtstående parter

Koncerninterne transaktioner er elimineret i koncernregnskabet

##### Modervirksomhed

##### Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
Niels Barfod Jakobsen	Lindevangsvej 37, 2950 Vedbæk	Kapitalbesiddelse

##### Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. lovens § 98 c, stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Noter**

		Modervirksomhed	
t.kr.		2018	2017
<b>17</b>	<b>Resultatdisponering</b>		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	108	103
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	768	3.884
	Overført resultat	209	780
		<u>1.085</u>	<u>4.767</u>
		Koncern	
t.kr.		2018	2017
<b>18</b>	<b>Reguleringer</b>		
	Af- og nedskrivninger	1.977	2.036
	Finansielle indtægter	-64	-349
	Finansielle omkostninger	1.659	1.962
	Skat af årets resultat	256	-1.009
	Øvrige reguleringer	-3	0
		<u>3.825</u>	<u>2.640</u>
<b>19</b>	<b>Ændring i driftskapital</b>		
	Ændring i varebeholdninger	-5.178	-5.470
	Ændring i tilgodehavender	-1.885	-5.957
	Ændring i leverandørgæld m.v.	4.283	12.223
		<u>-2.780</u>	<u>796</u>
<b>20</b>	<b>Likvider, ultimo</b>		
	Likvide beholdninger ifølge balancen	142	30
	Kortfristet gæld til banker	-19.205	-16.873
		<u>-19.063</u>	<u>-16.843</u>